1. INTRODUCTION

Le présent rapport justificatif s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « rue de Noertzange» à Kayl dans la commune de Kayl.

Ce P.A.P. a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du P.A.G. et du règlement sur les bâtisses en vigueur. Il porte sur l'aménagement et la réalisation de cinq unités d'habitations sur une surface de 25,00 ares dans la « rue de Noertzange » à Kayl (Figure 1).

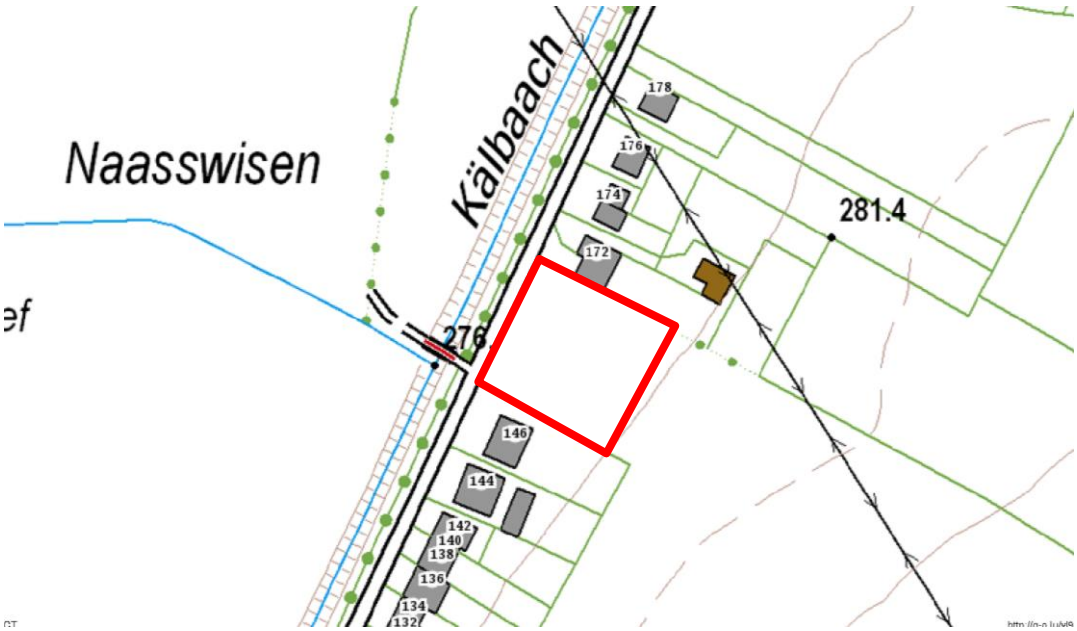

Figure 1 : Plan de situation générale, la zone concernée par le présent P.A.P. est en rouge (Source : ACT)

2. SITUATION ACTUELLE

2.1. CADRE REGLEMENTAIRE

Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

La commune de Kayl se trouve au milieu de 3 CDA. Le CDA d'ordre supérieur de Luxembourg est situé au nord-est de la commune de Kayl, le CDA d'ordre moyen d'Esch-Sur-Alzette et le CDA de centre régional de Dudelange sont situés au sud et Sud-Est de la commune concernée.

Positionnement suivants les plans directeurs sectoriels (PDS)

Plan Directeur Sectoriel « Décharges pour déchets inertes » : La commune de Kayl est classée dans la région Sud-Ouest où les capacités sont actuellement insuffisantes.

Plan Directeur Sectoriel « Lycées » : La commune de Kayl fait partie du pôle d'enseignement Sud. Aucun lycée ne se trouve sur le territoire de la commune; les lycées les plus proches se trouvent à Esch-Sur-Alzette.

Plan Directeur Sectoriel « Stations de base pour réseaux de télécommunications mobiles » : Les stations de base les plus proche se situe à 300 mètres et appartiennent à l'opérateur P & T Luxembourg, LuxGsm et l'opérateur Tango S.A.

Plan Directeur Sectoriel « Zones d'activité économiques » : Les fonds couverts par le présent projet d'aménagement particulier ne sont pas directement concernés par ce PDS. Des zones d'activités économiques existantes se trouvent à Noertzange au Nord-Est du présent P.A.P.

Plan Directeur Sectoriel « Transports » : Le PDS prévoit un réseau de transport en commun à haut niveau de service dans la région Sud.

Plan Directeur Sectoriel « Paysages » : Kayl se trouve au Sud de la zone d'importance particulière 'Vorland der Doggerstufe'.

l'espace d'action paysage urbain de la région du Sud « Entstehende komplexe Stadtlandschaften mit einem Mosaik von noch überwiegend länlich struckturierten bis hin zu stark urbanisierten Räumen », qui vise l'amélioration des qualités paysagers. Elle est classée dans une zone d'importance particulière concernant le « Landschaften als Naturerbe ».

Plan Directeur Sectoriel « Logement » : La commune de Kayl est classée comme commune prioritaire pour ce PDS.

2.2. SITUATION FONCIERE

Le P.A.P contient les parcelles inscrites au cadastre, commune de Kayl, section A de Kayl, sous les numéros :

- 1883/5783 et 1885 appartenant à Madame Péping Aline et Monsieur Péping Paul ;
- 1886/5941 appartenant à Monsieur Kappweiler Jean-Paul.

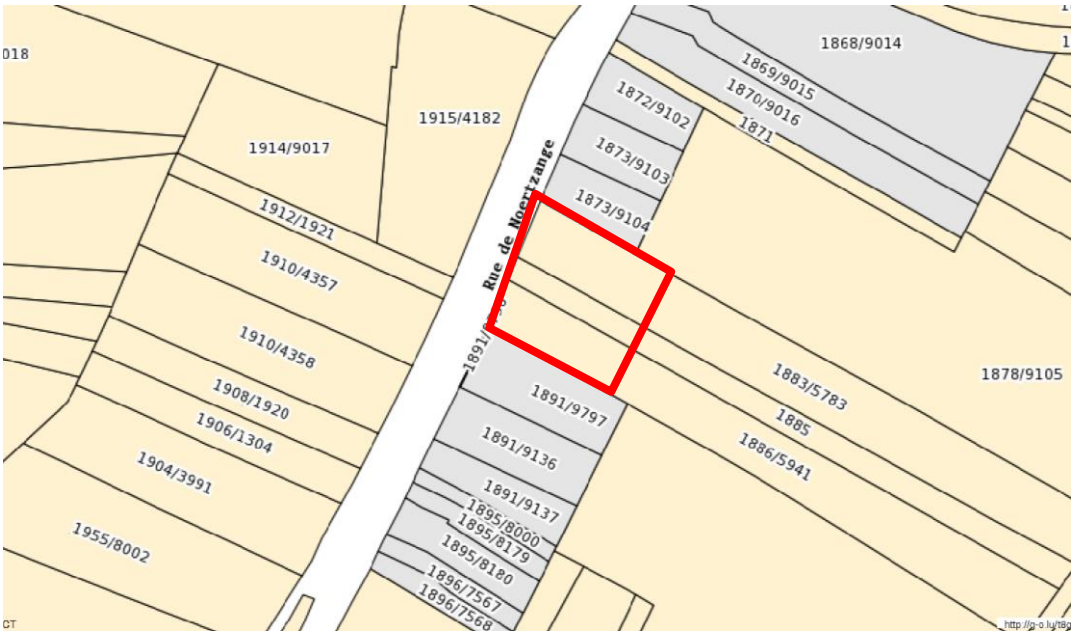

Figure 2 : Extrait du plan cadastral avec indication du P.A.P en rouge. (Source : ACT).

2.3. CLASSEMENT SUIVANT LE PLAN D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE

Suivant le P.A.G. en vigueur de la Commune de Kayl, la zone d'étude appartient au « secteur de Faible densité» et est superposée d'une « zone d'aménagement particulier ».

Ce secteur est destiné aux habitations à caractère familial avec jardins, isolées, jumelées ou groupées en bande de trois unités au plus et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.

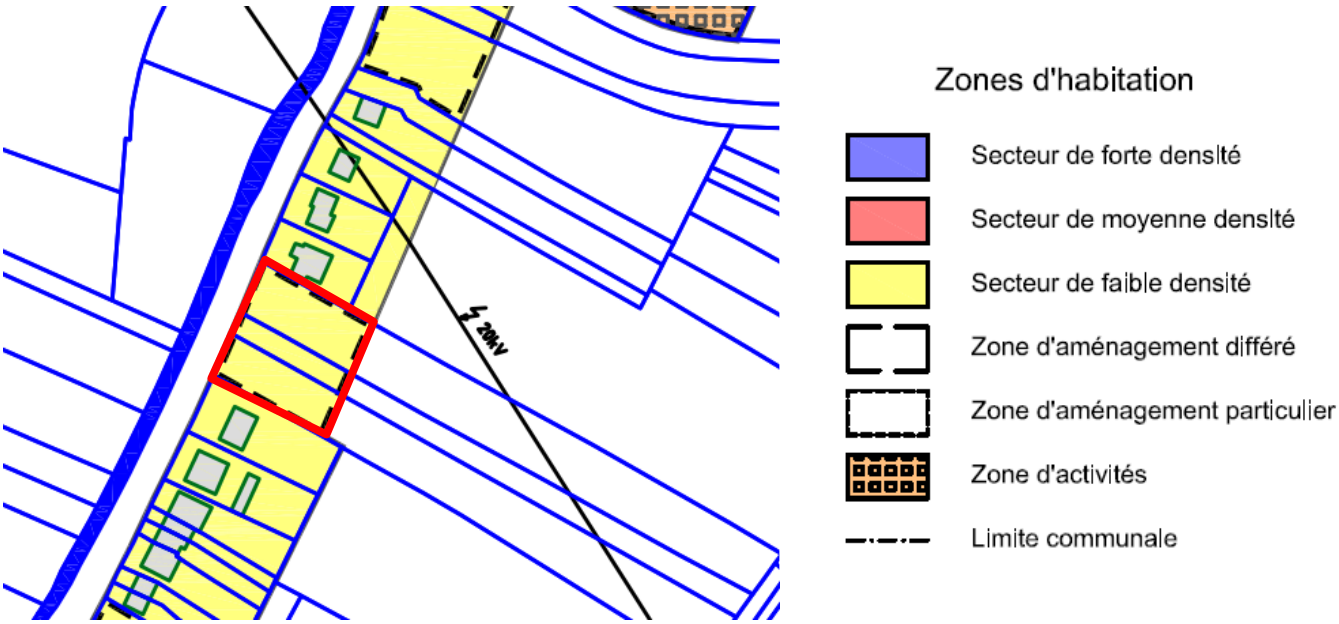

Figure 3 : Extrait du PAG de la localité de Kayl (Source: Commune de Kayl), la zone couverte par le présent PAP est délimitée en rouge.

2.4. CADRE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

Le futur P.A.P. est situé au Nord de la localité de Kayl dans la « rue de Noertzange », (CR 165).

Le terrain concerné par le futur projet se compose essentiellement de pâturages (Photo 1 et 2).

Il est situé approximativement à 460 mètres de la Zone Natura 2000 et de la zone de protection oiseaux Natura 2000 « Dudelange-Haard » (Figure 4).

Photo 1 : Vue sur le futur projet (Source : Best)

Photo 2 : Vue sur le futur projet (Source : Best)

Figure 4: Le P.A.P représenté en rouge se situe non loin d'une zone Natura 2000 et de la zone de protection oiseaux Natura 2000 (Source: ACT)

2.5. CADRE URBAIN

Aucune construction n'est présente dans la zone de projet.

Le cadre bâti immédiat est caractérisé par la présence d'habitations unifamiliales isolées, jumelées et en bande.

Photo 3 et 4 : Vue sur la maison se situant au sud du futur projet (Source : Best)

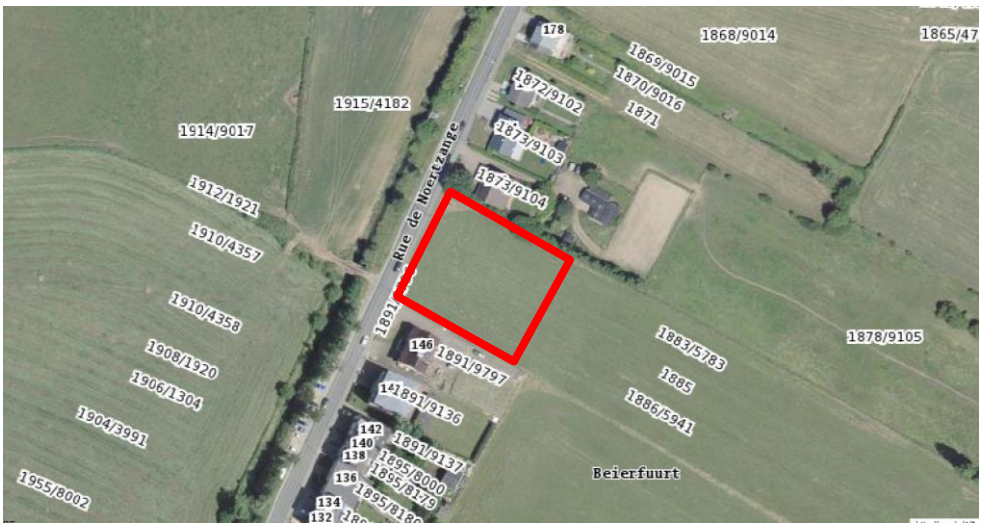

Figure 5: vue aérienne - le P.A.P est représenté en rouge (Source: ACT – geoportail.lu).

Actuellement le futur P.A.P. se trouve devant le C.R. 165 « rue de Noertzange », ou la zone de bruit varie entre 55 et 70 dB(A) la journée (Figure 6)

Figure 6: carte des axes routiers 2011, la zone concernée par le P.A.P est en bleu (Source: ACT – geoportail.lu).

Pour ce qui concerne la zone de bruit la nuit, cela varie entre 45 dB(A) et 60 dB(A) (Figure 7)

Figure 7: carte des axes routiers 2011, la zone concernée par le P.A.P est en bleu (Source: ACT – geoportail.lu).

2.6 PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics, dont notamment, cinq crèches, une école communale, une maison relais, une maison de jeunesse, des aires de jeux, les centres culturels, l'église et cimetières ainsi que les sapeurs-pompiers se trouvent dans la commune de Kayl.

3. DESCRIPTION ET MOTIVATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Le présent P.A.P. prévoit l'aménagement de trois maisons unifamiliales groupées en bande et deux maisons unifamiliales jumelées. Les lots 2 et 3 seront jumelés par les garages (Figure 8).
Ces habitations seront connectées à la « rue de Noertzange » (C.R. 165).

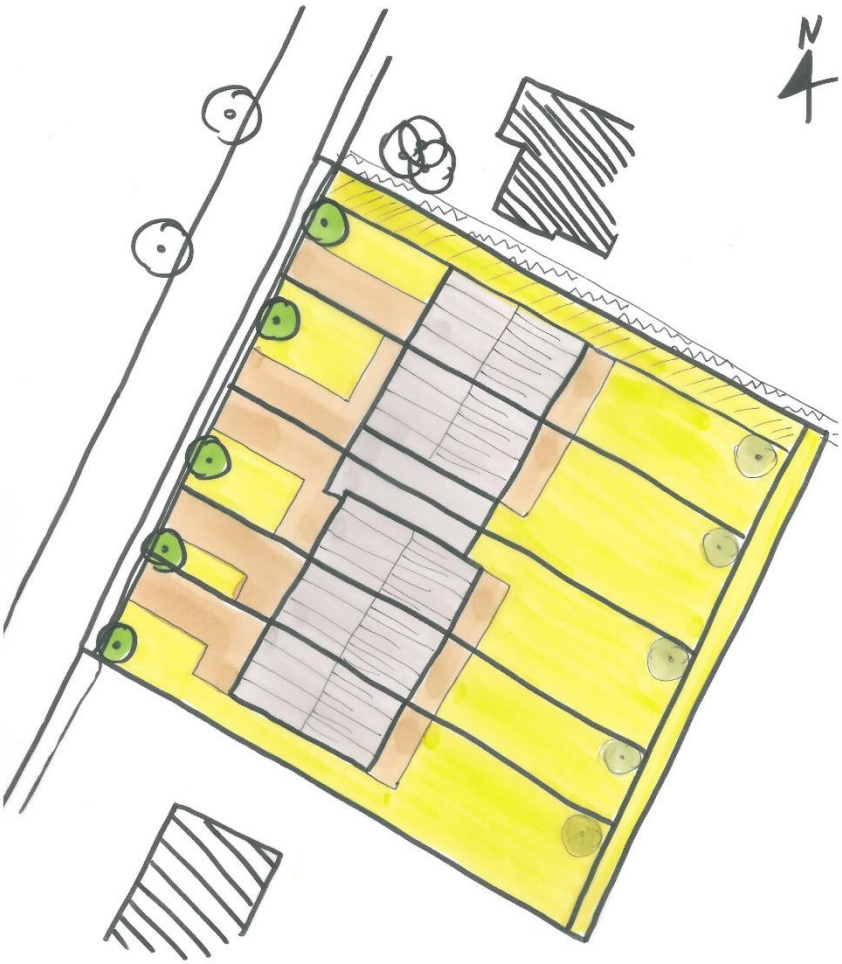

Figure 8 : Illustration du futur P.A.P (Source : Best)

3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES

Actuellement il n'existe aucune construction dans la zone de projet.

Les maisons seront toutes implantées parallèlement à la « rue de Noertzange » dans l'alignement des façades des habitations voisines.

Sur base de cette implantation les jardins des futures maisons seront orientés Sud-Est.

3.2. DÉBLAI / REMBLAI

Puisque le terrain concerné ne présente pas de dénivelé important, le projet nécessite de très faibles travaux de terrassement.

En ce qui concerne le niveau du terrain projeté ; celui-ci pourra être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

3.3. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Dans le cadre de la réalisation du présent projet, une bande de terrain d'une superficie de 22,42 m², ce qui correspond à 0,9% de la surface totale du P.A.P. sera cédée à la commune pour permettre l'aménagement d'un trottoir.

3.4. AMENAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ECOLOGIQUES / PLANTATIONS PROJETEES

Le P.A.P. ne comporte pas d'espaces soumis à des servitudes écologiques/plantations projetées.

3.5. INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS DOIVENT ETRE GARANTIES

Il n'existe pas de jonctions qui doivent être garanties avec le milieu environnemental.

3.6. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

L'évacuation des eaux pluviales se fera en système séparatif.

- Dans un premier temps, les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages seront évacuées vers une canalisation pour eaux pluviales à aménager dans la « rue de Noertzange » et seront, dans un second temps, rejetées dans le cours d'eau « Kälbaach ».
- Les eaux usées seront évacuées dans la canalisation pour eaux mixtes de la « rue de Noertzange ».

Un bassin de rétention n'est pas nécessaire car le volume calculé pour la rétention des eaux pluviales est inférieur à 40 m³.

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage pour l'entretien de la canalisation pour eaux pluviales par les services compétents.

3.7. MOBILITE ET TRANSPORTS EN COMMUN

L'arrêt de bus le plus proche est « Kayl, abri P&Ch » se trouve à environ 210 mètres au sud du P.A.P, dans la « rue de Noertzange ». Un autre arrêt de bus « Kayl, rue de Noertzange » est également situé à proximité du présent P.A.P. à environ 225 mètres au Nord du présent P.A.P.

Le temps de trajet jusque Luxembourg-Ville est d'environ 35 minutes.

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Kayl, à environ 1,55 kilomètre du site.

3.8. IMPACT DU P.A.P. SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE KAYL

La Commune de Kayl compte 8466 habitants (source : www.kayl.lu). Ainsi, les 5 unités d'habitations projetées contribueront à une croissance de 12 habitants, ce qui correspond à une augmentation de 0,14% de la population.

4. RECAPITULATION DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU P.A.P.

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	24, 77 ares (99,08 %)
Surface publique = surface à céder	0,22 ares (0,90 %)
Surface totale du lotissement	25,00 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons en bande	3
Maisons jumelées	2
Total parcelles	5
Total logements	5
Logements par hectare	20,00 log/ha

5. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Données structurantes relatives au P.A.P. « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales (Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- Extrait du plan d'aménagement général parties graphique/écrite et du règlement à bâtir en vigueur dans la commune de Kayl ;
- Mandat relatif aux parcelles concernées par le P.A.P. ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan du périmètre P.A.P. relevé par un géomètre officiel ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°141023-1/01e) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°141023-1/02a).
- Plan Entwässerungskonzept (plan n° 141023-2/050b).

Senningerberg, le 31 Août 2015

B.E.S.T.
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

E.RENSON M. URBING